



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

4. melléklet

4.

**Ügyiratszám:**  
**BP/1002/000174-4/2019**  
**Ügyintéző:** Tóth Ferenc  
**Telefon:** 1/485-6945  
**E-mail:**  
toth.ferenc@bfkh.gov.hu

**Tárgy:** Budapest Főváros VIII. kerület Palotanegyed Kerületi Építési Szabályzatára (PALOTAKÉSZ) és szabályozási tervére vonatkozó **záró szakmai vélemény** a Trk. 36.§ alapján **teljes eljárásban**  
**Hiv. szám:** 26-653/2019  
**Melléklet:** Az OTÉK alóli felmentések engedélyezett esetei

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Dr. Sára Botond polgármester**  
**Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
1082 Budapest,  
Baross utca 63-67.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközök készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A teljes eljárásban a Trk. 37.-40. §-ai szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Az egyeztetés és a partnerségi egyeztetés a Trk, illetve Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzatának a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 17/2018.(VII.18.) önkormányzati rendeletének megfelelően lezajlott. Az egyeztetés és a partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzatának Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 899/2019. (VIII. 12.) sz. határozatában döntött.

A tervezetre vonatkozó 2019. július 10-én megtartott személyes egyeztetésen elhangzottak, valamint a véleményemben tett észrevételeim jellemzően elfogadásra kerültek, azonban az alábbiakra ismételtlen felhívom a figyelmét:

- A Trk. 12. § paragrafusa alapján a helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben azonban meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát. A fentiek alapján kérem a tervezet 28.§ (9) bekezdésének kiegészítését.
- Szakmailag nem tartom megalapozottnak a tervezet 4.§ (4) d pontját és a 23.§ (2) bekezdését. Kérem a rendelkezések felülvizsgálatát.
- A kettős szabályozás elkerülése érdekében kérem a tervezet záró rendelkezéseinek kiegészítését, különös tekintettel a hatályos szabályzat és szabályozási terv (normaszöveg, tervlapok és egyéb mellékletek, függelékek, stb.) hatályon kívül helyezendő, illetve módosítandó részeire.

ÉRKEZETT

27  
JW

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben szereplő, az OTÉK II. és III. fejezetében foglaltaktól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak a jelen záróvéleményem mellékletében foglalt esetekben megfelel, azaz

- „a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

**A fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött OTÉK-tól való eltérésekkel kapcsolatban a mellékletben szereplő értékek tekintetében hozzájárulásomat megadom.**

**A minimális zöldfelület 0 %-ra való csökkentését azonban nem támogatom. Indokolás:** az OTÉK 5. számú melléklete, „A tetőkertek és a vízfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelületbe” lehetőséget biztosít a felmentési kérelemben foglalt esetekben is a közérdek érvényesítésére, a hőszigetelés ellen.

Felhívom figyelmét, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Kérem, fentiek szíves tudomásul vételét és tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása során a Trk-ban meghatározott eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2019. augusztus 15.

**Dr. György István**  
kormány megbízott megbízásából

Tisztelettel:

**Tóth Ferenc**  
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala (ÉÖHÖTF) Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár

**MELLÉKLET:**

**A Múzeum körút - Rákóczi út - Blaha Lujza tér északi és keleti oldala - József körút - Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatának (PALOTAKÉSZ) jóváhagyásához szükséges, az állami főépítész által megadott OTÉK alóli felmentések esetei:**

| Sorszám | A PALOTAKÉSZ állami főépítész által megadott OTÉK alóli felmentések esetei  | Az OTÉK vonatkozó előírása  | Indoklás  |
|---------|---|---|---|
| 1.      | 26.§ (7) <i>A legalább 6,0 méteres hátsókerthbe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig, a legalább 9,0 méteres hátsókerthbe nyúlhat legfeljebb 1,5 méterig az erkély, árnyékolószerkezet, előlépcső és előtető.</i>   | 35.§ (7) és (9) bekezdés  | Az OTÉK 36.§ (1) bekezdése felhatalmazást ad arra, hogy az elő- és oldalkert méretén belül létesíthető épületrészeket a HÉSZ szabályozhatja, azonban ez a hátsókerthre nem vonatkozik és a 36.§ (7) és (9) bekezdése sem vonatkozatható az előírásban szereplő szabályozási célra.  |
| 2.      | 32.§ (2) <i>Önálló parkolóház létesítése esetén a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben a beépítés mértéke minden szinten elérheti a 100 %-ot a 28. § (5) és (7) bekezdésének figyelembevételével.</i> | <u>2. számú melléklet:</u><br><br><i>Vegyes, településközpont területfelhasználás:</i><br><br><i>7. sor D oszlop:</i><br><br><i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 80 %</i> | A hatályos JÓKÉSZ (és a korábbi BVKSZ is) lehetővé tette önálló parkolóház létesítése esetén a telek 100 %-os beépítettségét. Ez a kialakult beépítettségű Palotanegyed területén indokolt, mivel a régi épületeknél nem biztosítható a gépjárművek elhelyezése.<br><br>A felmentés a hatályos építési jogok megtartását célozza. |
| 3.      | 32.§ (6)<br>b) az épületek földszinti   |   | A hatályos JÓKÉSZ (és a korábbi BVKSZ is)   |

|    |   |   |   |
|----|---|---|---|
|    | <p>beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás, vagy intézményi rendeltetés létesítése esetén – <i>elérheti a 100%-ot</i>, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki, kivéve a teremgarázs be- és kijárát;</p>   |   | <p>lehetővé tette zártudvaros beépítés esetén a földszint 100 %-os beépítését.</p> <p>A felmentés a hatályos építési jogok megtartását célozza.</p> |
| 4. | <p>2. melléklet:<br/>Városközpont területe (Vt-V) egyes építési övezetei:<br/>5., 6. és 8. sor - <b>Vt-V/P-1, Vt-V/P-2 és Vt-V/P-4</b> jelű építési övezetek:<br/>E oszlop: <b>F100</b> – a földszint beépítettsége 100% is lehet<br/>E oszlop: <b>100</b> – a beépítettség 100% is lehet, az övezetre vonatkozó külön előírások szerint<br/>F oszlop: <b>100</b> – mélygarázs esetén a telek szimalatti beépítettsége 100 % is lehet</p> | <p><u>2. számú melléklet:</u></p> <p><i>Vegyes, településközpont területfelhasználás:</i></p> <p>7. sor D oszlop:</p> <p><i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 80 %</i></p> | <p>A 2. és 3. sorokban érintett építési hatértékek az egyes építési övezetekre vonatkozóan.</p>   |



## BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

**Ügyiratszám:**  
**BP/1002/000174-5/2019**  
**Ügyművelet:** Tóth Ferenc  
**Telefon:** 1/485-6945  
**E-mail:**  
toth.ferenc@bfkh.gov.hu

**Tárgy:** Budapest Főváros VIII. kerület Népszínház negyed, Kerepesdűlő és Százados negyed Kerületi Építési Szabályzatára (NKSZKÉSZ) és szabályozási tervére vonatkozó **záró szakmai vélemény** a Trk. 36.§ alapján **teljes eljárásban**  
**Hiv. szám:** 26-653/2019  
**Melléklet:** Az OTÉK alóli felmentések engedélyezett esetei

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Dr. Sára Botond polgármester**  
**Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
1082 Budapest,  
Baross utca 63-67.

### Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközök készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A teljes eljárásban a Trk. 37.-40. §-ai szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Az egyeztetés és a partnerségi egyeztetés a Trk, illetve Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzatának a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 17/2018.(VII.18.) önkormányzati rendeletének megfelelően lezajlott. Az egyeztetés és a partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzatának Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 899/2019. (VIII. 12.) sz. határozatában döntött.

A tervezetre vonatkozó 2019. július 10-én megtartott személyes egyeztetésen elhangzottak, valamint a véleményekben tett észrevételeim jellemzően elfogadásra kerültek, azonban az alábbiakra ismételtelen felhívom a figyelmét:

- A Trk. 12. § paragrafusának alapján a helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben azonban meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát. A fentiek alapján kérem a tervezet 29.§ (9) bekezdésének kiegészítését.
- Szakmailag nem tartom megalapozottnak a tervezet 4.§ (4) d pontját és a 24.§ (2) bekezdését. Kérem a rendelkezések felülvizsgálatát.
- A kettős szabályozás elkerülése érdekében kérem a tervezet záró rendelkezéseinek kiegészítését, különös tekintettel a hatályos szabályzat és szabályozási terv (normaszöveg, tervlapok és egyéb mellékletek, függelékek, stb.) hatályon kívül helyezendő, illetve módosítandó részeire.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben szereplő, az OTÉK II. és III. fejezetében foglaltaktól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak a jelen záróvéleményem mellékletében foglalt esetekben megfelel, azaz

- „a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

**A fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött OTÉK-tól való eltérésekkel kapcsolatban a mellékletben szereplő értékek tekintetében hozzájárulásomat megadom.**

Felhívom figyelmét, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Kérem, fentiek szíves tudomásul vételét és tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása során a Trk-ban meghatározott eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2019. augusztus 15.


**Dr. György István**  
kormány megbízott megbízásából

Tisztelettel:

**Tóth Ferenc**  
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala (ÉÖHOF) Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár

32 

**MELLÉKLET:**

**A Rákóczi út – Baross tér – Thököly út – Verseny utca – Dózsa György út – Kerepesi út – Hungária körút – MÁV vonal – Salgótarjáni út – Fiumei út – Teleki László tér északi oldala – Népszínház utca – Blaha Lujza tér keleti oldala által határolt terület (Népszínház negyed, Kerepesdülő és Százados negyed) Kerületi Építési Szabályzatának (NKSZKÉSZ) jóváhagyásához szükséges, az állami főépítész által megadott OTÉK alóli felmentések esetei:**

| Sorszám | Az NKSZKÉSZ OTÉK állami főépítész által megadott OTÉK alóli felmentések esetei   | Az OTÉK vonatkozó előírása  | Indoklás   |
|---------|--|---|--|
| 1.      | 27.§ (7) A legalább 6,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig, a legalább 9,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,5 méterig az erkély, árnyékolószerkezet, előlépcső és előtető. | 35.§ (7) és (9) bekezdés  | Az OTÉK 36.§ (1) bekezdése felhatalmazást ad arra, hogy az elő- és oldal-kert méretén belül létesíthető épületrészeket a HÉSZ szabályozhatja, azonban ez a hátsókertre nem vonatkozik. A 36.§ (7) és (9) bekezdése sem vonatkoztatható az előírásban szereplő szabályozási célra.                                      |
| 2.      | 33.§ (2) Önálló parkolóház létesítése esetén a zártosrú beépítési módú építési övezetekben a beépítés mértéke minden szinten elérheti a 100 %-ot.  | <u>2. számú melléklet:</u><br><br><i>Vegyes, településközpont területfelhasználás:</i><br><br><i>7. sor D oszlop:</i><br><br><i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 80 %</i> | A hatályos JÖKÉSZ (és a korábbi BVKSZ is) lehetővé tette önálló parkolóház létesítése esetén a telek 100 %-os beépítettségét. Ez a kialakult beépítettségű területeken indokolt, mivel a régi épületeknél nem biztosítható a gépjárművek elhelyezése.<br><br>A felmentés a hatályos építési jogok megtartását célozza. |

|    |   |  |   |
|----|---|--|---|
| 3. | <p>35.§ (2) Az épületek földszinti beépítésének mértéke – kivéve, ha azt az egyes építési övezeti előírások kizárják - elérheti a 100%-ot az alábbi esetekben:</p> <p>a) teremgarázs, intézményi, kereskedelmi rendeltetés létesítése, illetve ezek vegyes alkalmazása esetén, illetve</p> <p>b) lakórendeltetést nem tartalmazó közintézményi és szállásjellegű intézmények épületeinek létesítése esetén.</p> | <p><u>2. számú melléklet:</u></p> <p><i>Nagyvárosias lakóterület területfelhasználás:</i></p> <p>3. sor D oszlop:</p> <p><i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 80 %</i></p>                      | <p>A hatályos JÓKÉSZ (és a korábbi BVKSZ is) lehetővé tette a nagyvárosias zártudvaros beépítésű területek esetén a telek 100 %-os beépítettségét a földszinten és a terepszint alatt.</p> <p>A felmentés a hatályos építési jogok megtartását célozza.</p>                                     |
| 4. | <p>35.§ (8) Alapfokú önkormányzati feladatokat ellátó intézmények esetén a beépítési magasság 2. melléklet szerinti legkisebb értékének legalább 6,0 méternek kell lenni. A csatlakozásnál az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.</p>   | <p><u>2. számú melléklet:</u></p> <p><i>Nagyvárosias lakóterület területfelhasználás:</i></p> <p>3. sor E oszlop:</p> <p><i>Megengedett legnagyobb beépítési magasság nagyobb, mint 12,5 m</i></p> | <p>A hatályos JÓKÉSZ is tartalmaz ilyen előírást, amely nagyvárosi környezetben létesülő bölcsődék, óvodák és általános iskolák megvalósíthatóságát célozza. Ezek ugyanis önálló, alacsonyabb beépítésű telket igényelnek.</p> <p>A felmentés a hatályos építési jogok megtartását célozza.</p> |
| 5. | <p>38.§ (6)</p> <p>b) az épületek földszinti beépítése – teremgarázs, vendéglátás, kiskereskedelem, szolgáltatás vagy intézményi rendeltetés létesítése esetén – elérheti a 100%-ot, de teremgarázs a homlokzati sík mentén nem alakítható ki a teremgarázs be- és kijáratán kívül;</p>   | <p><u>2. számú melléklet:</u></p> <p><i>Vegyes, településközpont területfelhasználás:</i></p> <p>7. sor D oszlop:</p> <p><i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 80 %</i></p>                      | <p>A hatályos JÓKÉSZ (és a korábbi BVKSZ is) lehetővé tette a nagyvárosias zártudvaros beépítésű területek esetén a telek 100 %-os beépítettségét a földszinten és a terepszint alatt.</p> <p>A felmentés a hatályos építési jogok megtartását célozza.</p>                                     |
| 6. | <p>62.§ (1)</p> <p>c) a 2. mellékletben meghatározott legkisebb zöld-</p>   | <p><u>1. számú melléklet:</u></p>  | <p>A rendelet-tervezete a 2. melléklet szerinti övezeti határértékeknél 40 % zöld-</p>  |



|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
|    | felület mértékéből 5% zöldfelület tetőként, extenzív zöldtetőként, vagy egyéb biológiailag aktív zöldfelületként (pl. zöldfal) is kialakítható.  | <i>113. Telek zöldfelülete: a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző közet között nincs egyéb más réteg.</i> | felületet irányzott elő a <b>K-Ker/K</b> jelű építési övezetben. Ugyanakkor az előírás lehetővé teszi, hogy ebből 5 %-nyi rész az OTÉK 1. melléklet 113. pontjában meghatározottaktól eltérően egyéb biológiailag aktív zöldfelületként legyen kialakítva.  |
| 7. | 2. melléklet - Népszínház negyed<br>Különleges egészségügyi terület<br>10. sor: <b>K-Eü/N</b> építési övezet<br>E oszlop: legnagyobb beépítettség terepszint felett: 55 %<br>G oszlop: legkisebb zöldfelület: 20 %     | <u>2. számú melléklet:</u><br><br><i>Különleges területfelhasználás:</i><br><br>15. sor D oszlop:<br><i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %</i><br><br>15. sor F oszlop:<br><i>Legkisebb zöldfelület: 40 %</i>                      | A Fiumei út melletti SOTE Traumatológiai Klinika és Péterfy Kórház-Rendelőintézet kialakult beépítésű építési övezete, ahol a hatályos JÓKÉSZ szerinti övezeti határértékek megfelelnek az OTÉK előírásainak, de a kialakult állapot ezt messze meghaladta.<br><br>A felmentés a közcélú egészségügyi intézmények működését szolgálná, mivel a jelenlegi szabályozás mellett a legkisebb bővítéssel járó fejlesztés sem lehetséges. |
| 8. | 2. melléklet – Kerepesdűlő<br>Bevásárlóközpont területe (K-Ker)<br>13. sor: <b>K-Ker/N</b> építési övezet<br>E oszlop: legnagyobb beépítettség szint felett 45%<br>G oszlop: legkisebb zöldfelület, a 62. § (1) bekez- | <u>2. számú melléklet:</u><br><br><i>Különleges területfelhasználás:</i><br><br>15. sor D oszlop:<br><i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %</i><br><br>15. sor F oszlop:  | Az Aréna Pláza tervezett bővítése kapcsán kezdeményezték a beépítettség növelésének lehetőségét. A létesítmény fejlesztése a már általuk korábban kiépített közlekedési infrastruktúra mellett megvalósítható lenne.<br><br>Az NKSZKÉSZ-ben előirányzott építési lehetőség  |

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
|     | dés c) pontja szerint: 40 %  | <i>Legkisebb zöldfelület: 40 %</i>   | – az állami főépítész által megadott felmentések mellett – már az egyeztetéseket követő kompromisszum eredménye.   |
| 9.  | 2. melléklet – Kerepesdűlő<br>Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)<br>14. sor: <b>K-SP/K</b> építési övezet<br>G oszlop: legkisebb zöldfelület: 20 %   | <u>2. számú melléklet:</u><br><br><i>Különleges területfelhasználás:</i><br><br>15. sor F oszlop:<br><i>Legkisebb zöldfelület: 40 %</i>  | Az építési övezet a Nemzeti Lovarda Kerepesi úti területe, amely a közelmúltban kiemelt beruhásként újult meg. A hatályos építési övezeti határérték zöldfelületre vonatkozó előírása is 20 %.<br><br>A felmentés a hatályos építési jogok megtartását célozza.  |
| 10. | 2. melléklet – Kerepesdűlő<br>Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület kiegészítő intézményi rendeltetéssel (K-Közl/Vi-1)<br>16. sor: <b>K-Közl/Vi-1/K-1</b> jelű építési övezet<br>G oszlop: legkisebb zöldfelület: 5 % | <u>2. számú melléklet:</u><br><br><i>Különleges területfelhasználás:</i><br><br>15. sor F oszlop:<br><i>Legkisebb zöldfelület: 40 %</i><br><br><i>Vegyes intézményi területfelhasználás:</i><br><br>8. sor F oszlop: <i>a be nem épített terület 50%-a</i> | A Keleti Pályaudvar területének építési övezete, ahol a meglévő adottságok miatt az előírt 5% zöldfelület is nehézséggel biztosítható a vasútüzemi építmények, sínpárok jelentős mennyisége miatt.<br><br>A felmentés a közösségi közlekedésben kiemelkedő szereppel bíró pályaudvar működését, fejlesztését szolgálná, mivel a jelenlegi szabályozás mellett a legkisebb bővítéssel járó fejlesztés sem lehetséges. |
| 11. | 2. melléklet – Százados negyed<br>Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)<br>14. sor: <b>K-SP/Sz</b> építési övezet   | <u>2. számú melléklet:</u><br><br><i>Különleges területfelhasználás:</i><br><br>15. sor F oszlop:  | Az építési övezet a Hungária krt. melletti, közelmúltban korszerűsített MTK Stadion és a BKV Sporttelep területe. A hatályos építési övezeti határérték zöldfelületre vonat-   |

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
|     | G oszlop: legkisebb zöldfelület: 30 %  | <i>Legkisebb zöldfelület: 40 %</i>   | kozó előírása is 30 %.<br>A felmentés a hatályos építési jogok megtartását célozza.  |
| 12. | 2. melléklet – Százados negyed<br><br>Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)<br><br>17. sor: <b>K-Hon/Sz</b> építési övezet<br><br>E oszlop: legnagyobb beépítettség: 65%<br><br>G oszlop: legkisebb zöldfelület: 25 % | <i>Különleges területfelhasználás:</i><br><br><i>15. sor D oszlop:</i><br><br><i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %</i><br><br><i>15. sor F oszlop:</i><br><br><i>Legkisebb zöldfelület: 40 %</i> | A terület a korábbi fővárosi tervekben és a hatályos JÓKÉSZ-ben is intézményi építési övezetbe sorolt, az ennek megfelelő határértékekkel. Az új fővárosi településrendezési eszközök viszont különleges honvédelmi területfelhasználásba sorolták, melynek OTÉK-szerinti határértékei nem felelnek meg sem a kialakult állapotnak, sem a hatályos JÓKÉSZ övezeti határértékeinek. A felmentés a hatályos építési jogok megtartását célozza. |
| 13. | 2. melléklet – Százados negyed<br><br>Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)<br><br>18. sor: <b>K-Közl/Sz</b> jelű építési övezet<br><br>G oszlop: legkisebb zöldfelület: 5 %                                       | <i>Különleges területfelhasználás:</i><br><br><i>15. sor D oszlop:</i><br><br><i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %</i><br><br><i>15. sor F oszlop:</i><br><br><i>Legkisebb zöldfelület: 40 %</i> | Az Asztalos Sándor utca melletti BKV villamos remíz területének építési övezete, ahol a rendeltetésből adódóan jelentős a vágánypárokkal és egyéb villamosüzemei építményekkel borított terület és a zöldfelületi arány minimális. A hatályos JÓKÉSZ vonatkozó előírása is 5%.<br><br>A felmentés a hatályos építési jogok megtartását célozza.  |



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám:  
**BP/1002/000174-6/2019**  
Ügyintéző: Tóth Ferenc  
Telefon: 1/485-6945  
E-mail:  
toth.ferenc@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest Főváros VIII. kerület, a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep Kerületi Építési Szabályzatára (GTKÉSZ) és szabályozási tervére vonatkozó **záró szakmai vélemény** a Trk. 36.§ alapján **teljes eljárásban**  
Hiv. szám: 26-653/2019  
Melléklet: Az OTÉK alóli felmentések engedélyezett esetei

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Dr. Sára Botond polgármester**  
**Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
1082 Budapest,  
Baross utca 63-67.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközök készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A teljes eljárásban a Trk. 37.-40. §-ai szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Az egyeztetés és a partnerségi egyeztetés a Trk, illetve Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzatának a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és a településképpel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 17/2018.(VII.18.) önkormányzati rendeletének megfelelően lezajlott. Az egyeztetés és a partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzatának Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 899/2019. (VIII. 12.) sz. határozatában döntött.

A tervezetre vonatkozó 2019. július 10-én megtartott személyes egyeztetésen elhangzottak, valamint a véleményemben tett észrevételeim jellemzően elfogadásra kerültek, azonban az alábbiakra ismételtlen felhívom a figyelmét:

- A Trk. 12. § paragrafusa alapján a helyi építési szabályzat - a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében - lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben azonban meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát. A fentiek alapján kérem a tervezet 29.§ (9) bekezdésének kiegészítését.
- Szakmailag nem tartom megalapozottnak a tervezet 4.§ (4) d pontját és a 24.§ (2) bekezdését. Kérem a rendelkezések felülvizsgálatát.
- A kettős szabályozás elkerülése érdekében kérem a tervezet záró rendelkezéseinek kiegészítését, különös tekintettel a hatályos szabályzat és szabályozási terv (normaszöveg, tervlapok és egyéb mellékletek, függelékek, stb.) hatályon kívül helyezendő, illetve módosítandó részeire.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben szereplő, az OTÉK II. és III. fejezetében foglaltaktól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak a jelen záróvéleményem mellékletében foglalt esetekben megfelel, azaz

- „a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

**A fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött OTÉK-tól való eltérésekkel kapcsolatban a mellékletben szereplő értékek tekintetében hozzájárulásomat megadom.**

**A 2. melléklet Ganz negyed (G) táblázatának 6. sorában (Gksz-G/2 jelű építési övezet) a minimális zöldfelület 5 %-ra való csökkentését, illetőleg a terepszint feletti beépítettség legnagyobb mértékének 65 %-ra (és „csak a kijelölt magánút kialakítása érdekében” 85 %-ra) való emelését azonban nem támogatom.**

**Indokolás:** az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt a)-c) szerinti kritériumoknak együttesen nem felel meg a felmentési kérelem. A kialakult helyzet önmagában nem elégséges indok; a jelenlegi állapot közérdeket sértő. Egyetértek a Fővárosi Önkormányzat 2019. július 23-án kelt szakmai véleményének a Ganz negyedre vonatkozó részével, de nem kívánom megakadályozni a Tisztviselőtelepre is kiterjedő tervezet elfogadását; ezért kompromisszumként – átmenetileg – a magánutak biztosítására vonatkozó, tervezet szerinti javaslatot az OTÉK által meghatározott keretek mellett elfogadom. Az OTÉK alól kért felmentés támogatása egyrészt épp most biztosítana (vagy újítana meg) építési jogokat; a „csak a kijelölt magánút kialakítása érdekében” fordulat ezen túl jogalkalmazói bizonytalanságok sorát hozná létre.

Felhívom a figyelmet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2019. július 16-ától hatályos 8. § (7) bekezdésére: „Ha a települési (a fővárosban a fővárosi, illetve a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, köteles az érintett települési önkormányzat a 60. § (9) bekezdés nyitó szövegrészében szereplő időpontig a településrendezési eszközökben a barnamezős területeket lehatárolni, továbbá a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrahatszósítási lehetőségeit meghatározni.” A fővárosi, egymásra épülő tervrendszer sajátosságaira is tekintettel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (ugyancsak 2019. július 16-ától hatályos) 92. § (4) bekezdése alábbiakról rendelkezik: „A fővárosi településszerkezeti tervet és a fővárosi rendezési szabályzatot 2020. március 15-ig e törvénynek és a felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendeletnek megfelelően felül kell vizsgálni és módosítani kell.”

Megfontolandónak tartom – amennyiben ennek egyéb jogszabályi feltételei megteremthetőek – a Ganz negyed jelen tervezettel érintett részére változtatási tilalom elrendelését a jelzett terv-felülvizsgálatokig.

Felhívom figyelmét, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Kérem, fentiek szíves tudomásul vételét és tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása során a Trk-ban meghatározott eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2019. augusztus 15.

**Dr. György István**  
kormány megbízott megbízásából

Tisztelettel:

**Tóth Ferenc**  
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala (ÉÖHOTF) Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár

30 JW

**MELLÉKLET:**

**Az Orczy út - Kőbányai út - Könyves Kálmán körút - Üllői út által határolt terület (a Ganz negyed egy része és a Tisztviselőtelep) Kerületi Építési Szabályzatának (GTKÉSZ) jóváhagyásához szükséges, az állami főépítész által megadott OTÉK alóli felmentések esetei:**

| Sorszám | A GTKÉSZ állami főépítész által megadott OTÉK alóli felmentések esetei   | Az OTÉK vonatkozó előírása  | Indoklás   |
|---------|--|---|--|
| 1.      | 26.§ (7) <i>A legalább 6,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,0 méterig, a legalább 9,0 méteres hátsókertbe nyúlhat legfeljebb 1,5 méterig az erkély, árnyékolószerkezet, előlépcső és előtető.</i>            | 35.§ (7) és (9) bekezdés  | Az OTÉK 36.§ (1) bekezdése felhatalmazást ad arra, hogy az elő- és oldalkert méretén belül létesíthető épületrészeket a HÉSZ szabályozhatja, azonban ez a hátsókertre nem vonatkozik és a 36.§ (7) és (9) bekezdése sem vonatkoztatható az előírásban szereplő szabályozási célra. |
| 2.      | 49.§ (3)<br>ab) a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 3,0 méteres oldalkertet vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 2,0 méteres távolságot kell kialakítani, | 34.§ (3) bekezdés<br><br><i>„Zárt sorú beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat előírhatja, hogy az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel szakadjon meg. Ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.”</i> | A Tisztviselőtelepen a zárt sorú beépítési mód általános előírásainál a kialakult állapothoz való illeszkedés indokolja az OTÉK előírásai alóli felmentést, mivel az építési övezetek beépítése zárt sorú jellegű, de inkább hézagosan zárt sorúnak mondható.                      |
| 3.      | 49.§ (3)<br>c) az utcai telekhatár mentén az épületek zárt sora megszakítható, de a telek oldalhatára mentén legalább az egyik oldalon 4,0 méteres oldalkertet   |   | Indokolt a zárt sorú beépítési mód és építési hely, de a kialakult állapot és a különféle szélességű telkek miatt nem célszerű kötelezővé tenni a teljes telekszélesség beépítését.  |

51  
M1

|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
|    | vagy azonos telekhatár mentén álló oldalkertek esetén, egy-egy telken legalább 3,0 méteres távolságot kell kialakítani,  |  | Az ab) pont a Bíró Lajos utca melletti északi teleksáv hátsórészén kialakult építési helyre vonatkozik, míg a c) pont az utcavonalon álló beépítésre itt és telep többi részén is. Az utca mellett a legalább 3 m széles épületközt az indokolja, hogy a telekre gépkocsival be lehessen hajtani.   |
| 4. | 2. melléklet – Tisztviselőtelep<br>Különleges egészségügyi terület<br>12. sor: <b>K-Eü/T-1</b> jelű építési övezet<br>E oszlop: legnagyobb beépítettség terepszint felett: 70 %<br>G oszlop: legkisebb zöldfelület: 10 % | <u>2. számú melléklet:</u><br><br><i>Különleges területfelhasználás:</i><br><br>15. sor D oszlop:<br><i>Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %</i><br><br>15. sor F oszlop:<br><i>Legkisebb zöldfelület: 40 %</i> | Az építési övezet a Heim Pál Gyermekkorház területére vonatkozik, ahol az Egészséges Budapest Program keretében jelentős kormányberuházást terveznek. Mivel a fejlesztésnek a meglévő létesítményekhez kell kapcsolódnia, a jelenlegihez képest a beépítési lehetőség jelentős emelését és a zöldfelületi arány jelentős csökkentését kérte a beruházó. |
| 5. | 2. melléklet – Tisztviselőtelep<br>Különleges egészségügyi terület<br>13. sor: <b>K-Eü/T-2</b> jelű építési övezet<br>E oszlop: legnagyobb beépítettség terepszint felett: 60 %<br>G oszlop: legkisebb zöldfelület: 15 % |  | Az építési övezet a SOTE Nagyvárad tér melletti Elméleti tömjének kialakult beépítésű területe. Itt bővítéssel járó fejlesztés nincsen előirányozva, azonban a kialakult állapot fenntartása csak OTÉK felmentéssel szabályozható.  |